

**Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық
қарыздарды қайта қаржыландыру
бағдарламасы**

1. Кіріспе

1. Осы Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасының Үкіметі отырысының 2015 жылғы 20 ақпандағы № 10 хаттамасымен мақұлданған «ерекше кезеңдегі» экономикалық саясат шараларын ескере отырып, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2015 жылғы 11 ақпанда өткен кеңейтілген отырысында берілген Мемлекет басшысының тапсырмаларын іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарының 87-тармағын орындау үшін әзірленген.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру тетігін іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі (бұдан әрі – Ұлттық Банк) «Проблемалық кредиттер қоры» акционерлік қоғамының (бұдан әрі – ПҚК) жарғылық капиталының мөлшерін 130 000 000 000 (бір жүз отыз миллиард) теңге сомаға ұлғайтады. ПҚК Ұлттық Банк Басқармасы бекіткен тізбеге (бұдан әрі – тізбе) сәйкес көрсетілген соманы екінші деңгейдегі банктерде (бұдан әрі – Банк) олар үшін белгіленген ақшаны бастапқы орналастыру лимиттеріне сәйкес нысаналы орналастыруды қамтамасыз етеді. Ақшаны нысаналы бөлу мониторингін ПҚК Бағдарламада айқындалған мерзімде және тәртіппен жүзеге асырады.

2. Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру тетігі мынадай кезеңдерді қамтиды:

1) ПҚК-тың ақшаны Бағдарлама шеңберінде Банктердегі салымдарға (бұдан әрі – Салым) орналастыруы;

2) Банктердің жеке тұлғалардың ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарды (бұдан әрі – қарыз алушылар) қайта қаржыландыруы;

3) ПҚК-тың Банктердің Бағдарламада көзделген талаптарды орындауына мониторинг жасауы.

2. Салымның негізгі талаптары

3. ПҚК Бағдарлама шеңберінде ақшаны орналастыруды ПҚК Банкпен жасайтын банк салымы шартының негізінде, мынадай талаптарды сақтай отырып жүзеге асырады:

1) бастапқы Салым сомасы әрбір Банк үшін Ұлттық Банк Басқармасының шешімімен бекітілген ақша орналастыру лимиттерінен аспауы тиіс;

2) Салым мерзімі Банктегі ПҚК банк шотына Салым сомасы түскен күннен бастап (бұдан әрі – орналастыру күні) 20 (жиырма) жылды құрайды;

3) Салым валютасы – қазақстандық теңге;

4) Салым бойынша сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 2,99 % (екі бүтін жүзден тоқсан тоғыз пайыз);

5) ПҚК банк салымы шартына қол қойған күннен бастап он жұмыс күні ішінде ПҚК Салымды бір траншпен орналастырады.

Салымды орналастыру банк салымы шартына сәйкес ақшаның Банктегі ПҚК банк шотына түсуі ұғынылады;

6) ПҚК бастамасы бойынша Салым мерзімінен бұрын қайтарылуға тиісті емес мерзім (Банктің банк салымы шарты бойынша міндеттемелерді бұзған жағдайда қоспағанда не қарыз алушылардың Бағдарлама талаптарына сәйкес қарыздарды қайта қаржыландыру туралы өтінімдері болмаған жағдайда) 120 (бір жүз жиырма) ай болады. ПҚК Салымды орналастырған күннен бастап 120 (бір жүз жиырма) ай өткеннен кейін Салымды ішінара мерзімінен бұрын Салым сомасының 10 % (он пайызы) мөлшерінде қайтаруды талап етуге тиіс;

7) Салым бойынша сыйақы жылдағы нақты 365 немесе 366 күнді және бір айдағы нақты күндер санын негізге ала отырып есептеледі. Салым бойынша сыйақы төлеу Салым орналастырылған күннен бастап жыл сайын, Салымды пайдаланған жыл аяқталған күннен бастап бес жұмыс күні ішінде жүзеге асырылады;

8) Салым Банктің Салымға байланысты комиссиялар, алымдар, тарифтер және өзге де шығыстарды ұстамау талаптарымен орналастырылады;

9) Банктің ПҚК алдындағы банк салымы шарты бойынша міндеттемелерді орындамаған және/немесе тиісінше орындамаған жағдайда, ПҚК Салымды пайдаланудың нақты мерзімі үшін есептелген сыйақы залалысыз көрсетілген шартты мерзімінен бұрын бұзуға құқылы;

10) Бағдарламаның 3-бөлігінде көрсетілген талаптармен Банктің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру мақсатында ақша орналастырылған күннен бастап тоғыз ай ішінде Банктің Салымды пайдалануы (бұдан әрі – игеру) (бұдан әрі – Игеру кезеңі);

11) Банк Салымды нысаналы емес пайдаланғаны үшін нысаналы емес пайдаланған Салым сомасының 15 % (он бес пайызы) мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді;

12) Салымның Игеру кезеңі өткеннен кейін ПҚК Салым сомасын игермеу фактісін анықтаған кезде ПҚК Бағдарлама шеңберінде қарыздарды қайта қаржыландыру үшін қосымша Салымдар орналастыру қажеттілігі туралы басқа Банктер өтінімдерінің талдауына сәйкес ақшаны одан әрі пайдалану мақсатында Салымды басқа Банктердегі шоттарға орналастыру

үшін Салымның игерілмеген сомасын талап етеді. Қосымша Салымдарды Игеру кезеңі олар орналастырылған күннен бастап алты ай болады;

13) ПҚК қайтару туралы талаптарда белгіленген мерзімді бұза отырып Салымды қайтарғаны үшін тұрақсыздық айыбы (өсімпұл) – мерзімі кешіктірілген әрбір күнтізбелік күн үшін уақытылы қайтарылмаған Салым сомасының 0,1 % (нөл бүтін оннан бір пайызы) мөлшерінде, бірақ Салым сомасының 10% (он пайызынан) аспайды;

14) Салым бойынша сыйақыны уақытылы төлемеген үшін тұрақсыздық айыбы (өсімпұл) - мерзімі кешіктірілген әрбір күнтізбелік күн үшін Салым бойынша төленбеген сыйақы сомасының 0,1 % (нөл бүтін оннан бір пайызы) мөлшерінде, бірақ Салым сомасының 10% (он пайызынан) аспайды;

15) Банктің қайта қаржыландырылатын қарыз бойынша, оның ішінде банктік және заңмен қорғалатын өзге құпияға жататын ақпаратты ПҚК-ға беруге Банктің қарыз алушысы келісімінің болуын қамтамасыз ету;

16) Банктің ПҚК бекіткен нысан бойынша мынадай есептерді ПҚК-ға ұсынуы:

Салымды игеру туралы есеп (ай сайын, есепті кезеңнен кейін он жұмыс күнінен кешіктірмей);

қайта қаржыландырылған қарыздар туралы есеп (ай сайын, есепті кезеңнен кейін он жұмыс күнінен кешіктірмей);

Бағдарлама талаптарына ақпараттық қызмет көрсету туралы есеп (Салымды игеру кезеңінде ай сайын, есепті кезеңнен кейін он жұмыс күнінен кешіктірмей);

17) қарыз алушылардың тиісті санаттарын хабардар ету мақсатында Банктің ақпараттық қызмет көрсетуін қамтамасыз ету.

3. Қарыз алушының ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландырудың негізгі талаптары

4. Бағдарлама бойынша қарыз алушының ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландыру мақсатында Салымды игеру:

1) қарызды нысаналы қайта қаржыландыру Игеру кезеңі аяқталғанға дейін жүзеге асырылады;

2) қайта қаржыландыру Банктің ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды өтеу немесе оның Бағдарлама талаптарына сәйкес келтіру мақсатында ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарыз шарттарын өзгерту үшін жаңа қарызды беру арқылы жүзеге асырылады;

3) қарыз алушы Қазақстан Республикасының Банкінен және/немесе ипотекалық ұйымынан 2004 жылғы 1 қаңтар – 2009 жылғы 31 желтоқсан аралығындағы кезеңде алған ипотекалық тұрғын үй қарызы/ипотекалық қарызы қайта қаржыландырылуы тиіс;

4) қайта қаржыландыру күні капиталдандырылған сомаларды шегергенде, ипотекалық тұрғын үй қарызының/ипотекалық қарыздың негізгі борышы берешегінің қалдығы қайта қаржыландырылуы тиіс;

5) 2015 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша негізгі борыш бойынша берешек қалдығы:

(90 (тоқсан) күннен астам) мерзімі өткен берешегі бар ұлттық валютамен - 36 470 000,00 (отыз алты миллион төрт жүз жетпіс мың) теңгеден аспайды, оның ішінде заңнамаға сәйкес халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын қарыз алушылардың;

2015 жылғы 1 қаңтардағы Ұлттық Банктің ресми бағамы бойынша шетел валютасында – 36 470 000,00 (отыз алты миллион төрт жүз жетпіс мың) теңгеден аспайтын теңге баламасында, оның ішінде заңнамаға сәйкес халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын қарыз алушылардың;

ұлттық валютада – 36 470 000,00 (отыз алты миллион төрт жүз жетпіс мың) теңгеден аспайтын, заңнамаға сәйкес халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын қарыз алушылардың ипотекалық тұрғын үй қарыздары/ипотекалық қарыздар қайта қаржыландырылуы тиіс;

Қарыздарды қайта қаржыландыру мынадай басымдылықта жүзеге асырады:

2015 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын қарыз алушылардың ипотекалық тұрғын үй қарыздары/ипотекалық қарыздары;

ипотекалық тұрғын үй қарыздары;

ипотекалық қарыздар.

Банкке өтініш жасаған және Бағдарлама талаптарына сәйкес келетін барлық қарыз алушылар қайта қаржыландырылуы тиіс.

Шетел валютасында берілген қарыз бойынша қайта қаржыландыратын сомасын анықтауды Банк қайта қаржыландыру күні Ұлттық Банктің ресми бағамы бойынша жүзеге асырады.

Қайта қаржыландыру күніне заңды күшіне енген сот актісі бар қарыз бойынша қайта қаржыландыратын сомасын анықтау негізгі борыш сомасы бойынша жүзеге асырылады:

теңгемен – сот актісіне сәйкес;

шетел валютасында – сот актісін шығару күніне Ұлттық Банктің ресми бағамы бойынша теңге баламасында;

б) тұрғын үй немесе жер учаскесі түрінде кепілмен қамтамасыз етілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары/ипотекалық қарыздар қайта қаржыландыруға жатады.

Тұрғын үй мынадай критерийлерге (жиынтығында) сәйкес келуі тиіс:

тұрғын үй 2015 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының аумағында қарыз алушы және оның жұбайы (зайыбы) үшін жалғыз болып табылған;

жалпы көлемі жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық паспортына немесе құрылысқа үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес 120 (бір жүз жиырма) шаршы метрден аспауы тиіс. Мұндай талап халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын көп балалы қарыз алушылардың тұрғын үйіне қолданылмайды.

Тұрғын үй:

меншік құқығындағы жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме);

құрылысқа үлестік қатысу туралы шарт бойынша қарыз алушы және оның жұбайы (зайыбы) құрылысы аяқталмаған сатып алған тұрғын үйдегі (пәтердегі) үлес болып танылады.

Осы тармақшаның талабы сыйға тарту шарттары бойынша немесе мұрагерлік тәртіппен жекешелендірілген тұрғын үйге жалпы меншік құқығында қарыз алушыға және (немесе) оның жұбайына (зайыбына) тиесілі мұндай бір тұрғын үй бірлігінде оларға тұрғын үй көлемінің 16 (он алты) шаршы метрден аспайтын жеке бір тұрғын үй бірлігінде үлесі болған жағдайда қолданылмайды.

Жер учаскесі мынадай критерийлерге (жиынтығында) сәйкес келуі тиіс:

жер учаскесінің нысаналы мақсаты – жеке тұрғын үй құрылысы;

жер учаскесінің ауданы 0,1 (нөл бүтін оннан бір) гектардан аспайды;

жер учаскесі 2015 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының аумағында қарыз алушы және оның жұбайы (зайыбы) үшін жалғыз болып табылады;

7) қарыз алушының борыштық жүктемесін жеңілдету мақсатында сыйақы, комиссиялар, қарыз алушының ипотекалық тұрғын үй қарызы/ипотекалық қарызы бойынша қайта қаржыландыру бойынша тұрақсыздық айыбы бойынша пайда болған берешекті кешіру (есептен шығару) жүзеге асырылады;

8) ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландыру қарыз алушының (бір тең қарыз алушының) өтініші негізінде жүзеге асырылады;

9) қайта қаржыландырылатын қарыз бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылдық 3% (үш пайыздан) аспайды;

10) қарыз алушының ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызын қайта қаржыландыру кезінде қайта қаржыландырылатын қарыздың талаптарын жақсартатын талаптарды енгізу рұқсат етіледі;

11) Банк:

қарыз алушының бастамашылық етуімен кредиттеу шарттарын өзгертуге байланысты;

қарыз алушының қайта қаржыландырылған қарыз бойынша міндеттемелерді бұзу себебі бойынша алынатын төлемдерді қоспағанда, қарызды қайта қаржыландыруға байланысты қандай да бір комиссияларды, алымдарды және/немесе өзге төлемдерді алмайды;

12) әлеуетті қарыз алушының Бағдарламаға сәйкес қарыз алушыға қойылатын критерийлерге сәйкестігі қайта қаржыландырудың міндетті шарты болып табылады;

13) қайта қаржыландырылған қарыздарды өтеуден түсетін, сондай-ақ Бағдарламаның талаптарына сәйкес және Бағдарламаның осы тармағының 5) тармақшасында айқындалған басымдылыққа сай Игеру кезеңінен кейін түскен ақша Салымды орналастыру күнінен бастап 120 (бір жүз жиырма) ай

өткенге дейін өтініштері Игеру кезеңінде орындалмаған қарыз алушылардың ипотекалық тұрғын үй қарыздарын/ипотекалық қарыздарын қайта қаржыландыруға жіберіледі;

14) еншілес банк, ипотекалық ұйымның тізбесіне кірмейтін, оның ішінде уәкілетті органның лицензиясын ерікті қайтарған банк берген ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландыру Банк пен тиісті тарап арасында жасалған келісімнің талаптарымен жүзеге асырылуы мүмкін, оның шарттарын тараптар анықтайды және Бағдарламаның талаптарына сәйкес келеді. ПҚҚ Банк пен тиісті тарап арасында жасалған келісімнің келісімге, Бағдарламаның талаптарына сәйкестігі мониторингін жүзеге асырады. Банк пен тиісті тарап арасында келісім жасалған жағдайда, Банк бес жұмыс күні ішінде ПҚҚ-ға Бағдарламаның талаптарына сәйкестігінің мониторингі үшін осы келісімді беруге міндетті;

15) қайта қаржыландыру не ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландырудан бас тарту туралы шешім қайта қаржыландыру туралы шешімді қабылдау үшін қажетті құжаттардың толық пакеті келіп түскен күннен бастап күнтізбелік он бес күннен аспайтын мерзімде қабылданады.

Ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландырудан бас тартылған жағдайда қарыз алушыға үш жұмыс күні ішінде бас тарту себептері көрсетілген жазбаша жауап, сондай-ақ қарыз алушылардың ипотекалық тұрғын үй қарызын/ипотекалық қарызды қайта қаржыландырудан бас тартуларға қатысты қарыз алушылардың шағымдарын қарау комиссиясы жөнінде ақпарат жіберіледі.

4. Бағдарламаны іске асыру мониторингі

5. ПҚҚ Бағдарламаның талаптарын іске асыру мониторингін жүргізу мақсатында жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылғы 31 қаңтарға дейінгі мерзімде, сондай-ақ қосымша Ұлттық Банктің сұратуы бойынша оған Бағдарламаны іске асыру туралы ақпарат береді.

5. Басқа да талаптар

6. ПҚҚ Бағдарламаның талаптарын іске асыру мақсатында Банктердің есептерді беру арқылы Банктердің Бағдарлама талаптарын сақтау мониторингін жүзеге асырады және қосымша ақпаратты сұратуға және Бағдарламаның талаптарына қарама-қайшы келмейтін қосымша талаптарды айқындауға құқылы.

Қазақстан Республикасының
Ұлттық Банкі Басқармасының
2015 жылғы 24 сәірдегі
№ 69 қаулысымен
бекітілген

**Екінші деңгейдегі банктердің тізбесі
және Бағдарлама талаптарымен ипотекалық тұрғын үй
қарыздарын/ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру үшін
ақшаны
бастапқы орналастыру лимиттері**

р/с №	Екінші деңгейдегі банктердің атауы	Салым лимиттері (млрд. теңге)
1.	«Қазкоммерцбанк» акционерлік қоғамы («БТА Банк» акционерлік қоғамы, «БТА Ипотека» акционерлік қоғамы)	38,1
2.	«Қазақстан Халық Банкі» акционерлік қоғамы	33,6
3.	«ForteBank» акционерлік қоғамы	20,3
4.	«Банк ЦентрКредит» акционерлік қоғамы	15,6
5.	«АТФ Банк» акционерлік қоғамы	9,5
6.	«Kaspi Bank» акционерлік қоғамы	5,3
7.	«Цеснабанк» акционерлік қоғамы	3,6
8.	«Еуразиялық банк» акционерлік қоғамы	2,4
9.	«Нұрбанк» акционерлік қоғамы	1,6
	Жиынтығы	130,0